

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LÂM ĐỒNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày 19-11-2021

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Sơn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hương

2. Bà Bùi Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Anh Hào – Thư ký Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLST-DS ngày 05/3/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXXST-DS ngày 31/8/2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ dân phố 13, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

**Bị đơn:* Ông Giang Văn M, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà O, ông M có mặt; bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày ngày 05/7/2019 bà O và ông M có thỏa thuận: ông M bán cho bà O quyền sử dụng đất diện tích 2,8ha đất nông nghiệp tại Tổ dân phố 7, thị trấn Cát Tiên, huyện C (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 600.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà O có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thửa đất trên cho ông M sau đó ông M sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà O, toàn bộ chi phí làm giấy chứng nhận do bà O chịu, ông M có trách nhiệm ký các loại giấy tờ để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận và

thủ tục chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận bà O và ông M đã lập hợp đồng đặt cọc trong đó thể hiện rõ bên bán (bên A) là ông Giang Văn M và bà Nguyễn Thị Thanh T, bên mua (bên B), bà O đã đặt cọc cho ông M số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời nêu rõ nếu bên bán nếu không bán thì ngoài việc phải trả số tiền đặt cọc thì phải trả thêm cho bên mua số tiền 200.000.000 đồng. Tuy trong hợp đồng tại điều 2 có ghi: ...Bên A còn phải trả cho bên A số tiền là: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là do nhầm lẫn trong đánh máy.

Sau khi đặt cọc xong bà O đã liên hệ với Phòng tài nguyên và môi trường huyện C cũng như Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông M nhưng do có sai sót về thông tin thửa đất nên không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận được. Nay bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Giang Văn M và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T trả cho bà O số tiền 300.000.000 đồng theo như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày: Vào ngày 05/7/2019 ông M có bán 01 mảnh đất tại khu đồi Độc Lập thuộc Tổ dân phố 7, thị trấn C, huyện C cho bà Nguyễn Thị O. Bà O có lập 01 bản hợp đồng đặt cọc với nội dung là: mua mảnh đất của ông M với giá 600.000.000 đồng và bà Oanh đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Bà O hẹn với ông M trong vòng 48 đến 60 ngày sẽ hoàn tất thủ tục sang nhượng và giao hết số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên bà O không thực hiện như đã cam kết. Ông M không đồng ý với yêu cầu của bà O vì hiện nay ông M vẫn mong muốn bán đất cho bà O nhưng phải theo giá trị thị trường hiện nay, nhưng nếu có người mua giá cao hơn thì ông M sẽ bán cho người đó và chỉ đồng ý trả lại cho bà O số tiền 100.000.000 đồng mà ông M đã nhận cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Diện tích đất các bên giao dịch là của bố mẹ chồng cho riêng chồng bà, bà Tâm không liên quan đến việc mua bán đất giữa bà O và ông M.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Tuy nhiên việc Tòa án không đưa ông Giang Văn M, bà Bùi Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Viện kiểm sát không phát biểu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú trên địa bàn Cát T nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà T tham gia phiên tòa nhưng bà T vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày

05/7/2019 bà Nguyễn Thị O và ông Giang Văn M, đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại khu đồi Độc Lập tại Tổ dân phố 7, thị trấn C, huyện C diện tích chuyển nhượng khoảng 2,8ha đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Bên bán phải có trách nhiệm ký các giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng, bên mua phải chịu các khoản phí theo quy định của Nhà nước, không thể hiện về thời gian thực hiện hợp đồng. Theo nguyên đơn thì sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn tuy nhiên khi cơ quan Nhà nước kiểm tra thì hiện trạng đất có sự sai lệch về diện tích, thông tin thửa đất, sau đó nguyên đơn yêu cầu cơ quan Nhà nước đo vẽ hiện trạng để cấp giấy chứng nhận nhưng bên phía bị đơn không hợp tác nên không thể hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận cho phía bị đơn do vậy yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc theo như thỏa thuận. Phía bị đơn ông Giang Văn M cho rằng khi lập hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn hứa trong khoảng thời gian từ 48 đến 60 ngày sẽ hoàn tất hồ sơ và được cấp giấy chứng nhận sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó không thực hiện như đã cam kết nên chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc đồng thời việc giao dịch, lập hợp đồng là do ông M và bà O không liên quan đến vợ ông M là bà Nguyễn Thị Thanh T, việc bà O yêu cầu bà T cùng có trách nhiệm thanh toán thì ông M không đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ án bà T không đồng ý theo yêu cầu của bà Oanh vì cho rằng bà T không liên quan gì đến việc đặt cọc, tài sản là nhà đất đều của bố mẹ, ông M cho ông M trước khi kết hôn.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai thì thời điểm người sử dụng đất được quyền thực hiện chuyển nhượng thửa đất từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này sẽ chưa thể thực hiện, đồng thời trong hợp đồng đặt cọc đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện rõ thông tin thửa đất chuyển nhượng (số thửa, số tờ bản đồ, vị trí tứ cận cụ thể) khi bên nhận chuyển nhượng không thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận và sang tên cho bên nhận chuyển nhượng hai bên phát sinh tranh chấp. Bên chuyển nhượng diện tích đất đang canh tác chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn chuyển nhượng dẫn tới việc không thể thực hiện được thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Đối với nguyên đơn dù biết diện tích đất này chưa có giấy tờ thể hiện thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng là do nhầm lẫn và tin tưởng bên chuyển nhượng sẽ thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận như đã thỏa thuận. Nên HĐXX xác định lỗi thuộc về cả hai bên. Từ những nhận định ở trên Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu nên cần hủy hợp đồng và buộc bị đơn là ông Giang Văn M, và bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại 100.000.000 đồng tiền nhận cọc cho nguyên đơn như vậy là phù hợp với quy định tại Điều 126, 131 của Bộ luật dân sự, Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình.

[3] Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 126, 131 của Bộ luật dân sự, Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019. Giữa nguyên đơn và bị đơn.

Buộc bị đơn ông ông Giang Văn M, bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới phải trả lại cho bà Nguyễn Thị O số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Giang Văn M, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị O phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0011659 ngày 05/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà O còn phải nộp 2.500.000 đồng.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hứa Sơn Tùng